

MYNÄMÄEN KUNTA

KINTIKKALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



25.1.2022 (21.9.2022)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus.....	7
2. Lähtökohdat	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
Alueen yleiskuvaus.....	8
Rakennettu ympäristö ja palvelut	8
Luonnonympäristö	9
Muinaismuistot	10
Maanomistus.....	10
Tekninen huolto.....	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
Maakuntakaava	11
Vaihemaakuntakaava	12
Yleiskaava	14
Asemakaava	15
Gadolin Älykylän hankesuunnitelma.....	17
Rakennusjärjestys.....	18
Kaavan pohjakartta.....	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö sekä suunnittelun vaiheet	19
Viranomaisyhteistyö	19
Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe	19
Kaavaehdotus	20
Kaavan hyväksyminen	20
4. Asemakaavan kuvaus	21
4.1. Kaavan rakenne.....	21

	Mitoitus	21
4.2.	Tavoitteiden toteutuminen	21
4.3.	Aluevaraukset	22
	Korttelialueet	22
	Virkistysalueet	22
	Liikenne- ja katualueet	22
	Maa- ja metsätalousalueet	22
4.4.	Asemakaavan vaikutukset	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Asemakaavan muut vaikutukset	24
4.5.	Ympäristön häiriötekijät	24
4.6.	Nimistö	24
5.	Asemakaavan toteutus	25
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3.	Toteutuksen seuranta	25

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 5) Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin
- 6) Lausunnot kaavaehdotuksesta
Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin
- 7) Luontoselvitys (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus
Envibio Oy, 7.9.2022)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	27.10.2021	Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa 8.11.2021 § 299.
1.0	Kaavaehdotus	25.1.2022	Käsitelty Mynämäen kunnanhallituksessa 31.1.2022 § 30.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(21.9.2022)	Hyväksytty Mynämäen kunnanvaltuustossa __.__.20__ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

MYNÄMÄEN KUNTA

KINTIKKALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 1003, 1004, 1111, 1112 ja 1113 sekä virkistys-, katu- ja liikennealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 1003 sekä maatalous-, virkistys-, katu- ja liikennealuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan muutoksen laadinnasta ovat vastanneet dipl.ins. Pasi Lappalainen ja tekn.kand. Jussi Jääoja Nosto Consulting Oy:stä. Mynämäen kunnan puolelta työtä on ohjannut kunnanjohtaja Seija Österberg.

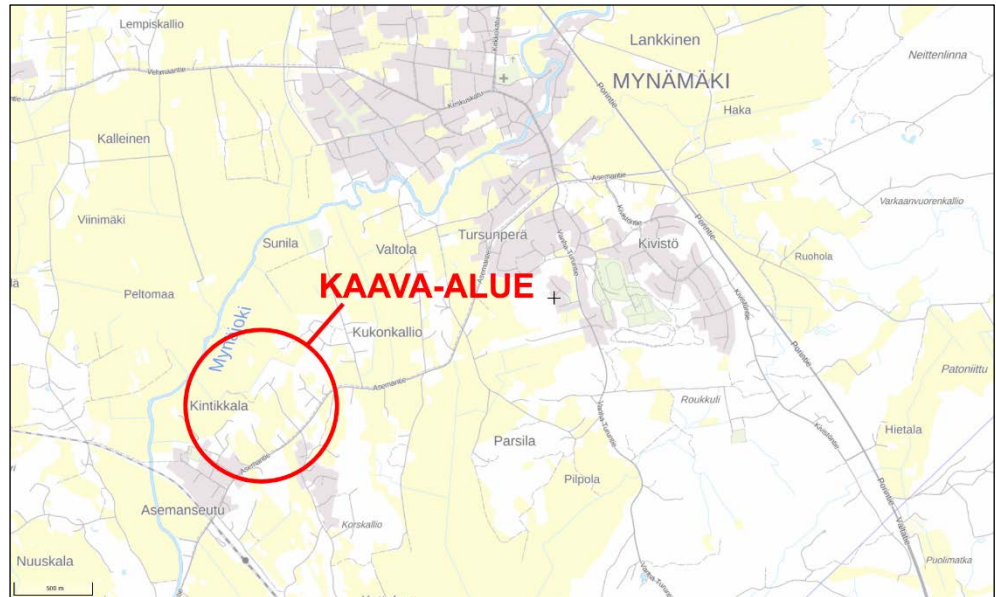
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	8.11.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty	8.11.2021
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	17.11.–16.12.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	9.2.–10.3.2022
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

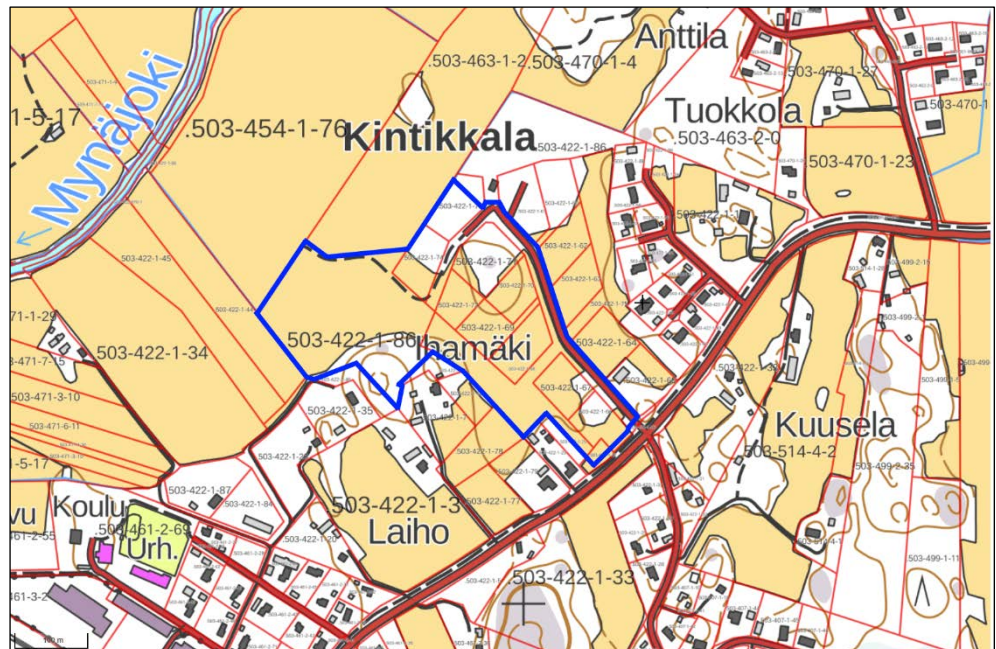
Suunnittelualue sijaitsee Mynämäen Kintikkalassa noin kolme kilometriä Mynämäen keskustasta lounaaseen Asemanseudun läheisyydessä. Alue rajautuu lännessä ja pohjoisessa peltoon, ja idässä Kintikkalantiehen. Kaava-alueen länsi-, etelä- ja itäpuolella on haja-asutusta. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta pelto- maata.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.

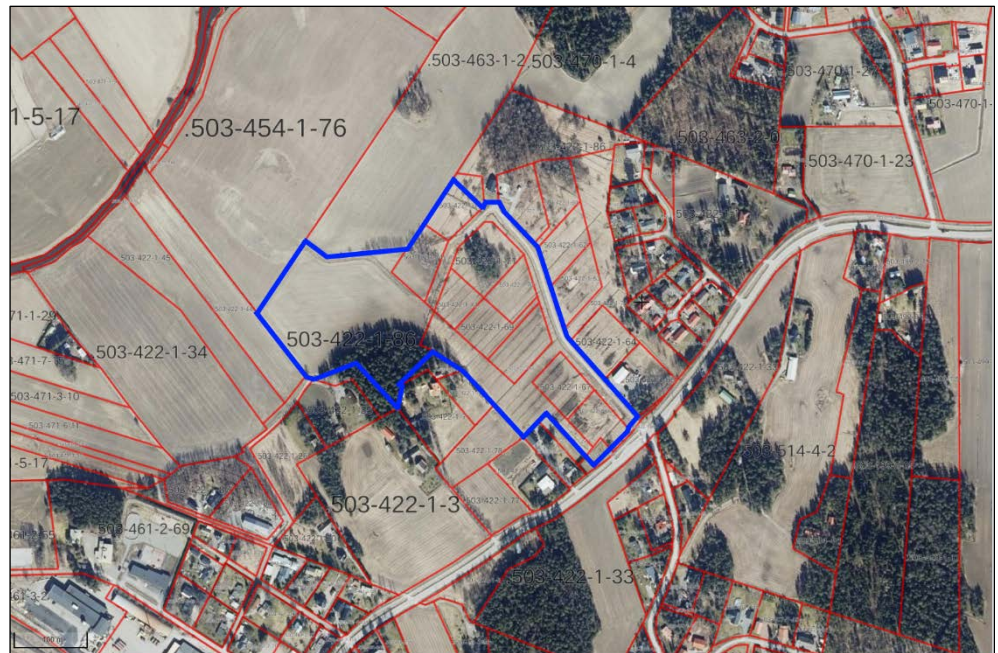


Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © MML.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © MML.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © MML.

1.3. Kaavan tarkoitus

Mynämäen kunta on asettanut tavoitteeksi, että suunnittelualueelle muodostuu yhteisöllinen "Gadolin Älykylä" noin 50–80 uudelle asukkaalle. Tavoitteen toteuttamiseksi on tärkeää, että asemakaavamuutoksessa luodaan edellytykset sille, että suunnittelualueelle voidaan toteuttaa laaja yhtiömuotoinen pientalorakentamishanke, jossa samalle rakennuspaikalle (tontille) mahdollistetaan useamman erillispientalon ja noin 32 asunnon rakentaminen.

Suunnittelualueen läntisin rakentamiseen huonosti perustamisolosuhteidensa vuoksi soveltuva osa osoitetaan maatalousmaaksi. Kintikkalantien päässä sijaitsevalle mattojenpesupaikalle varataan osa-alue kaavasta.

Toteutuessaan asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala on pääosin pelto- ja haja-asutusalueisiin rajautuvaa tasaista peltomaata. Alue rajautuu idässä Kintikkalantiehen ja kaakossa Asemantiehen (tie nro 1930).

Asemakaavan muutos koskee Kintikkalan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (hyväksytty 16.3.2009) korttelia 1003, 1004, 1111, 1112 ja 1113 sekä virkistys-, katu- ja liikennealuetta. Suunnitteluala sijoittuu kiinteistöjen 503-422-1-22 PAJALA, 503-422-1-66 TONTTI 1003/1, 503-422-1-67 TONTTI 1003/2, 503-422-1-68 TONTTI 1001/1, 503-422-1-69 TONTTI 1001/2, 503-422-1-70 TONTTI 1001/3, 503-422-1-71 TONTTI 1001/4, 503-422-1-72 TONTTI 1001/5, 503-422-1-73 TONTTI 1000/1, 503-422-1-74 TONTTI 1000/2, 503-422-1-75 KINTIKKALAN PUISTO, 503-422-1-86 KINTIKKALA alueelle.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 9,0 hehtaaria.

Rakennettu ympäristö ja palvelut



Suunnittelualueella sijaitsee yleinen matonpesupaikka.

Suunnitteluala on rakentamaton. Alueen itäosassa kulkee Kintikkalantie ja pohjoisosassa on yleinen matonpesupaikka. Lähimmät

palvelut ovat noin kilometrin päässä Mynämäen asemanseudulla (koulu) sekä kolmen kilometrin päässä Mynämäen keskustaaajamassa (kaupalliset palvelut).

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin tasaista peltomaata. Alueella ei ole todettu suojeltavia luontoarvoja aiemman asema- ja yleiskaavoituksen yhteydessä (selvitykset on tehty vuosina 2008-2009).

Lisätty 19.9.2022:

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2022 (Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy). Luontoselvityksen yhteydessä suunnittelualueen pohjoisosassa havaittiin pieni puustoinen kumpare, jonka puustorakenteessa on yhä jossain määrin hahmotettavissa hakamaarakennetta. Kumpare ei enää täytä arvokkaan perinnebiotoopin määritelmää.

Suunnittelualueella tavattiin pesimälinnustoa. Lajistoon kuuluvat fasaani, hippiäinen, keltasirkku, kirjosiippo, kiuru (silmälläpidettävä), kuusitiainen, käpytikka, laulurastas, lehtokerttu, luhtakerttunen, mustapääkerttu, mustarastas, naakka, peippo, pensaskerttu (silmälläpidettävä), pikkuvarpunen, punarinta, räkättirastas, talitiainen ja varis. Suunnittelualueelta ei tavattu lepakko- tai liito-oravakantaa. Alueella ei ole myöskään viitasammakon kutupaikoiksi sopivia pienvesiä tai vesistöjä. Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen perusteella selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä ei tunneta ennestään muiden uhanalaisten, silmälläpidettävien tai EU:n luontodirektiivin II ja IV-liitteen lajien esiintymiä eikä niitä löydetty luontoselvityksen yhteydessäkään.

Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 8.



Suunnittelualue on pääosin tasaista peltomaata.

Suunnittelualue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on kunnan omistuksessa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue rajautuu kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueen läpi kulkee keskustajaman ja Asemanseudun välinen jätevesilinja. Vesihuollosta vastaa Mynämäen Vesi- ja sähköhuolto Oy ja sähköverkosta Caruna Oy.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava

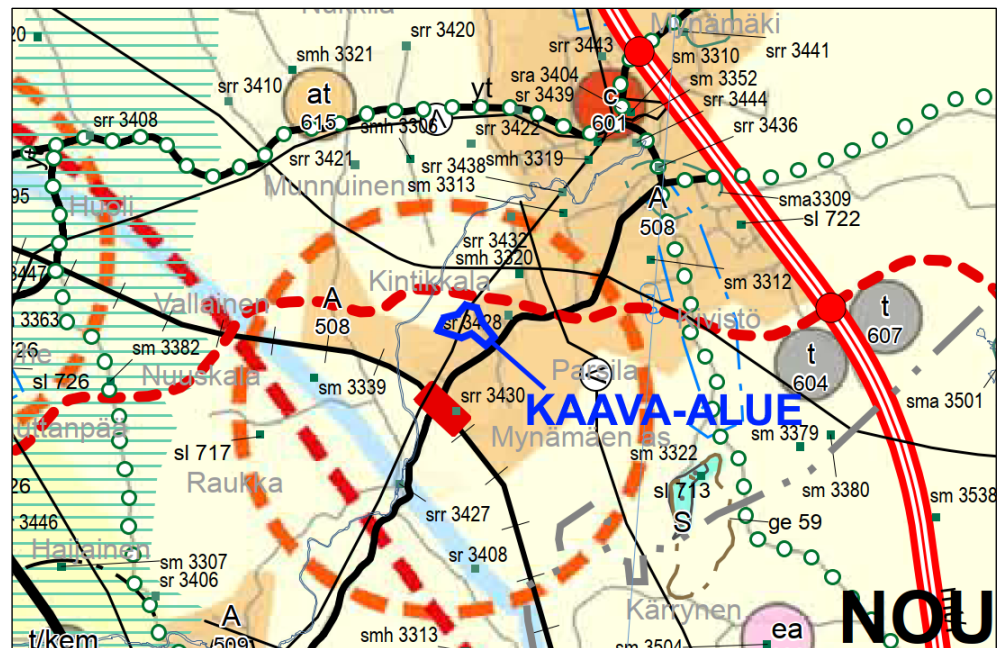
Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Varsinais-Suomen maakuntakaava (Turun seudun kehyskunnat).

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), joka on varattu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueeksi. Merkintä sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita ja erityisalueita.

Suunnittelualue kuuluu myös raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen, jossa alueen maankäyttöä kehitetään ja se mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi. Lisäksi kaava-alueen läpi kulkee vesihuoltolinja (V).

Kaava-alue rajautuu luoteessa maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M) ja kaakossa yhdystiehen (yt). Kaava-alueen pohjoispuolella on uuden seututien (st) ja eteläpuolella uuden raideliikenteen liikennepaikan varaus.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



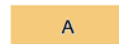
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.



RAIDELIIKENTEeseen TUKEUTUVA TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Alueen maankäyttöä kehitetään ja se mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi.

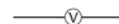


A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.



VESIHUOLTOLINJA

VATTENFÖRSÖRJNINGSLINJE

Vaihemaakuntakaava

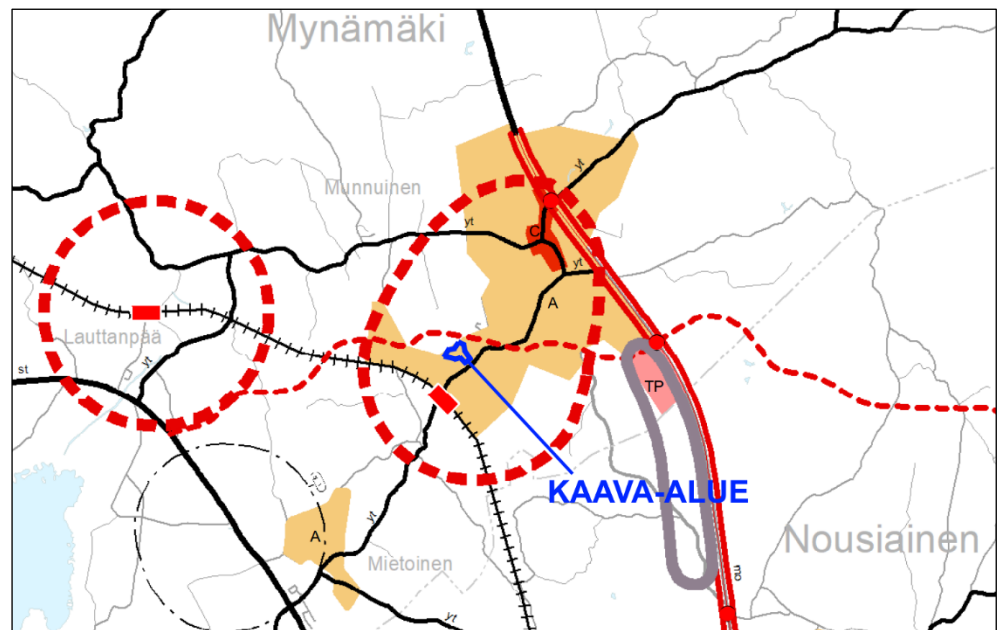
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin kaksi valitusta, jotka Turun hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 1.10.2019. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 6.7.2020 hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituslupahakemuksen.

Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), joka on varattu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueeksi. Merkintä sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää

johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelualue kuuluu myös taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen, jossa alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävää saavutettavuutta. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti vaihemaakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavasta.

	TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
	Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue.
	SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävää saavutettavuutta.
	Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukeväksi.
	Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhteisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus
A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
	Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.
	Sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.
	SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.
	Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

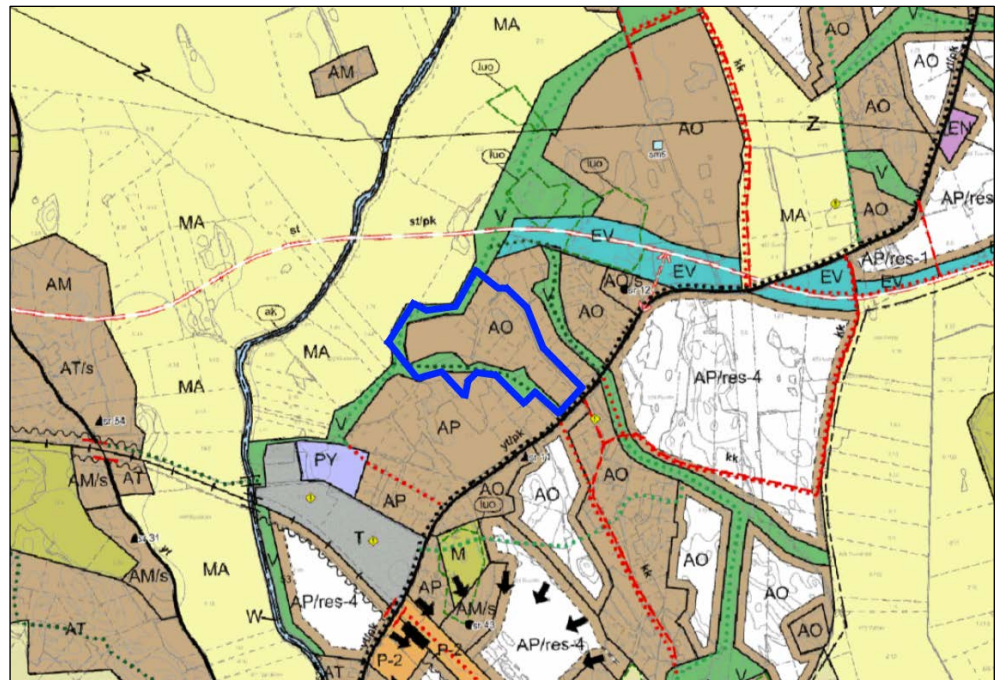
Lisäksi Mynämäen kunnan alueella on voimassa tuulivoimavaihe-
maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014)
sekä luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (tullut voima-
maan maakuntahallituksen päätöksellä 13.9.2021). Näissä vaihe-
maakuntakaavoissa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelu-
alueelle.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Mynämäen kunnanvaltuuston
26.1.2015 hyväksymä Keskusta–Asemanseudun osayleiskaava ja
osayleiskaavan muutos 2040. Suunnittelualue on osayleiskaavassa
osoitettu erillispientalovaltaiseksi alueeksi (AO) ja virkistysalueeksi
(V), sekä pieneltä osin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Alueelle
on osoitettu myös ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen uusi ulkoilureitti. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida virkistysreittiverkoston jatkuvuus. Alueen tavoitteellinen kerrosluku on I–II.

Kaava-alue rajautuu luoteessa maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen (MA), etelässä pientalovaltaiseen alueeseen (AP) ja kaakossa yhdystiehen (yt). Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu seututien yhteystarve (st).

Suunnittelualueen likimääräinen raja osayleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



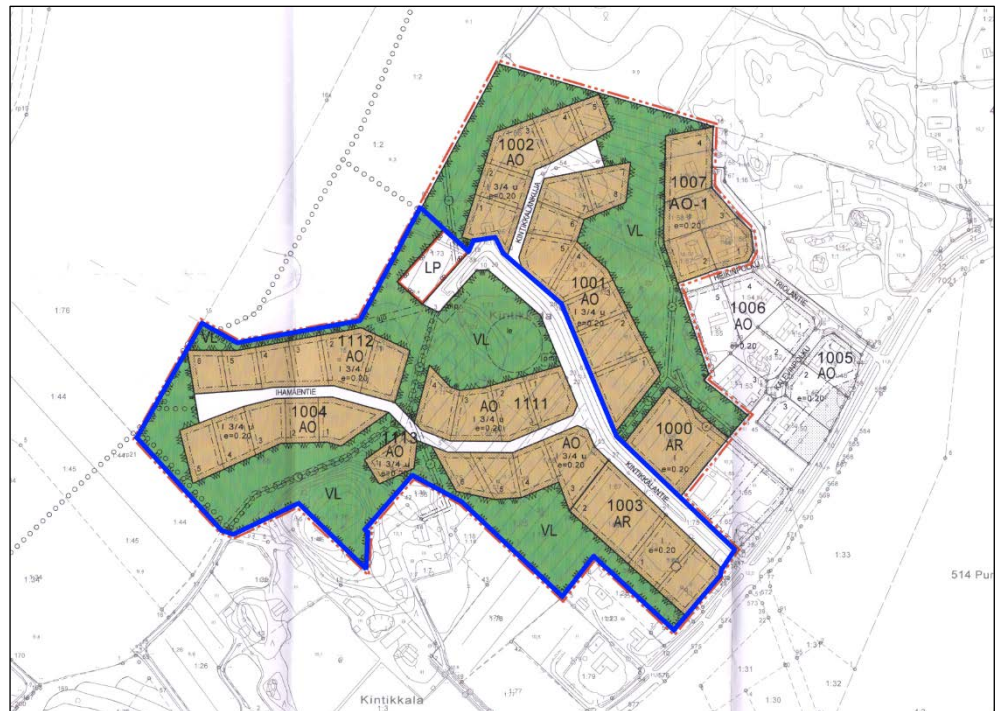
Ote Keskusta–Asemanseudun osayleiskaavasta ja osayleiskaavan muutoksesta 2040.

AO	ERILLISPIENTALOVALTAINEN ALUE. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida virkistysreitiverkoston jatkuvuus. Alueen tavoitteellinen kerrosluku I-II.
AP	PIENTALOVALTAINEN ALUE. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida virkistysreitiverkoston jatkuvuus. Alueen tavoitteellinen kerrosluku I-II.
V	VIRKISTYSALUE. Alueelle saa rakentaa vähäisiä virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
.....	ULKOILUREITTI, OHJEELLINEN.
.....	UUSI ULKOILUREITTI, OHJEELLINEN.

Asemakaava

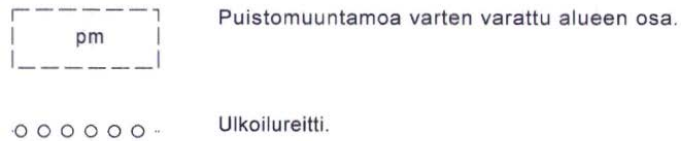
Suunnittelualueella on voimassa Mynämäen kunnanvaltuuston 16.3.2009 hyväksymä Kintikkalan asemakaava ja asemakaavan muutos. Suunnittelualueelle on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), erillispientalojen korttelialuetta (AO), lähivirkistysaluetta (VL), yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä katualuetta. Alueelle on asemakaavassa osoitettu myös rakennusala, istutettava alueen osa, johtoa varten varattu alueen osa, matonpesupaikkaa varten varattu alueen osa, leikkipaikkaa varten varattu alueen osa, puistomuuntamoa varten varattu alueen osa sekä ulkoilureitti.

Suunnittelualueen likimääräinen raja-asetus asemakaavayhdistelmässä on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Kintikkalan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Matonpesupaikkaa varten varattu alueen osa.
	Leikkipaikkaa varten varattu alueen osa.



Gadolin Älykylän hankesuunnitelma

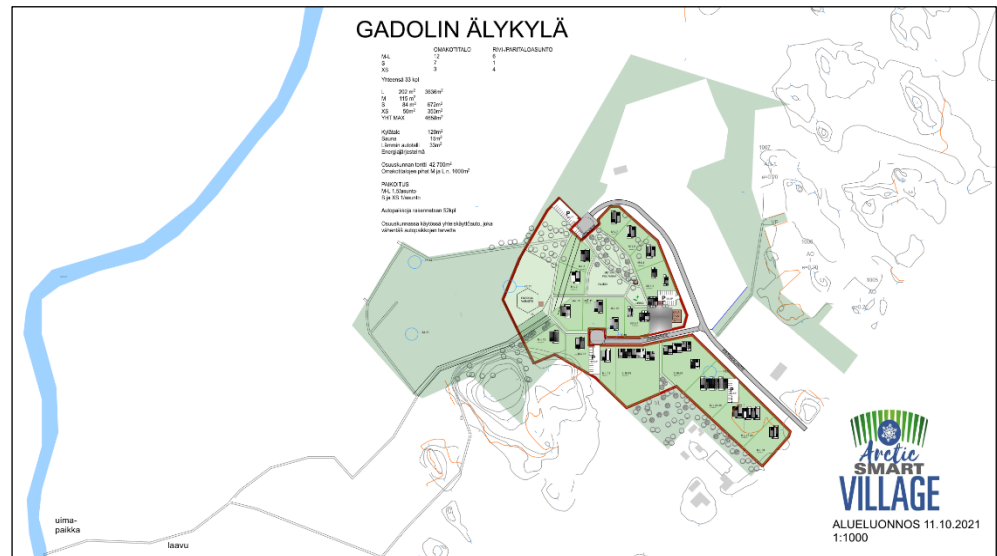
Gadolin Älykylän suunnittelu alkoi Mynämäen kunnan aloitteesta. Neuvotteluiden jälkeen ASV Arctic Smart Village Oy teki kunnan kanssa sopimuksen alueen suunnittelusta. Kunnalla onkin suuri rooli Gadolinin valmistumisessa ja toteutumisessa.

Alkuperäinen idea oli kilpailuttaa talotehtaiden valmiit talomallistot ja näin toimittiinkin. Ensimmäisellä kilpailutuskierroksella ei saatu tyydyttäviä tarjouksia valmistalomalleista, joten päätettiin suunnitella oma talomallisto. Tavoitteeksi asetettiin, että talot ovat Suomen ekologisimpia ja huippumoderneja. Talomalliston suunnittelu on detaljivaiheessa. Ensimmäisten mallien osalta on jo tehty myös tekoälypohjainen energiaoptimointi.

Tavoitteena on tehdä täysin hiilineutraali asuinalue, jossa valmistelussa huomioidaan hinnan lisäksi rakenteisiin varastoituvan hiilen määrä ja energiatehokkuus. Rakennettavien talojen vesikatto tehdään aurinkopaneeleista, aurinkokeräimistä tai niiden hybridiratkaisusta. Hankkeessa tehdään myös hiilijalanjälki- ja energiavertailuja muiden rakennusmateriaalien ja asuinalueiden osalta, jotta saadaan parempaa tietoa alueellisen energiaratkaisun ekologisuudesta rakentamisen kehittämiseksi koko maassa.

Älykylään on tavoitteena suunnitella ja rakentaa alueellinen matalalämpöverkko, jonka avulla saadaan energian käyttö optimoitua aluetasolla. Matalalämpöverkko mahdollistaisi myös aurinkolämmön kausivarastoinnin maaperään. Suunnitteluvaiheessa selvitetään myös, miten alueen savipohjaista maaperää voidaan kustannustehokkaimmin hyödyntää lämmön kausivarastoinnissa. Energiapaalujen käyttö talojen perustuksissa on yksi vaihtoehto, mutta myös muita vaihtoehtoja selvitetään. Toiveena on, että aurinkolämpöä voidaan varastoida riittävästi maaperään koko talven tarpeisiin, jolloin lämmityskustannukset rakentamisen jälkeen olisi lähellä nollaa. Samalla asumisen hiilijalanjälki koko elinkaaren aikana olisi erittäin pieni. Hiilipäästöjen laskennassa käytetään NollaE Oy:n kehittämää sovellusta, jossa tekoälyn avulla voidaan simuloida ja optimoida eri muuttujien vaikutusta energiantarpeeseen ja hiilijalanjälkeen sekä kustannuksiin.

Älykylä on tarkoitus toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena, jossa asukkaat toimivat alueen rakennuttajina.



Gadolin Älykylän alueluonnos 11.10.2021.

Suunnittelualueella on voimassa Mynämäen kunnan 5.7.2012 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Suunnittelualueelle on vuonna 2021 laadittu kaavan pohjakartta (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Myllymäessä . . .20 . . .

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa. Kaava-alue kuuluu Keskusta–Asemanseudun suunnittelutarvealueeseen.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Mynämäen kunta. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan laaja yhtiömuotoinen pientalohanke, jossa samalle rakennuspaikalle (tontille) mahdollistetaan useamman erillispientalon rakentaminen.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö sekä suunnittelun vaiheet

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireilletulo, valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on tehty päätös Mynämäen kunnanhallituksessa 8.11.2021 § 299.

Kaavamuutoksen vireilletulosta on päätetty kunnanhallituksessa 8.11.2021 § 299, ja kuulutettu paikallislehdessä ja Mynämäen kunnan internet-sivuilla 8.11.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kunnanhallituksessa 8.11.2021 § 299. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä (liite 2).

Kunnanhallitus hyväksyi 27.10.2021 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 8.11.2021 § 299 ja asetti kaavaluonnoksen nähtäville 17.11.–16.12.2021 väliseksi ajaksi.

Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa. Mielipiteitä ei jätetty. Kaavan laatija antoi lausuntoihin vastineet, ja lausunnot on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Lausunnot kaavaluonnoksesta ovat selostuksen liitteenä 4 ja vastineyhteenveto kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin on selostuksen liitteenä 4.

Kaavaehdotus

Lisätty 21.9.2022:

Kunnanhallitus hyväksyi 25.1.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 31.1.2022 § 30 ja asetti kaavaehdotuksen nähtäville 9.2.–10.3.2022 väliseksi ajaksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä 4 lausuntoa ja 1 muistutus. Kaavan laatija antoi lausuntoihin ja muistutukseen vastineet. Varsinais-Suomen pelastuslaitoksella ja Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ovat selostuksen liitteenä 6 ja vastineyhteenveto kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin selostuksen liitteenä 7.

Hyväksyttäväksi esitettävään kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia kaavan nähtävilläolon jälkeen.

Kaavan hyväksyminen

Kintikkalan asemakaavan muutos (päivätty 25.1.2022) on hyväksytty Mynämäen kunnanvaltuustossa __.__.20__ § __.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu asuinpientalojen korttelialuetta (AP), puistoa (VP), lähivirkistysaluetta (VL), yleistä pysäköintialuetta (LP), maatalousaluetta (MT) sekä katualuetta.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 9,0 hehtaaria.

Mitoitus

Asemakaavan muutoksella on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6 358 k-m². Rakennusoikeus vähenee kaavamutoksella 1 112 k-m².

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)
AP	4,2386	6 358
VP	0,0732	
VL	1,1991	
LP	0,1454	
MT	2,4339	
Katualue	0,9058	
Yhteensä	8,9960	6 358

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

4.2. Tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan laaja yhtiömuotoinen yhdelle rakennuspaikalle toteutettava erillispientalohanke. Asemakaavalla muutetaan myös alueen länsiosan huonosti rakentamiseen soveltuva liejusavialue maatalousalueeksi. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 1003



Asuinpienalojen korttelialue.

Virkistysalueet



Puisto.

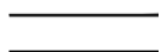


Lähivirkistysalue.

Liikenne- ja katualueet

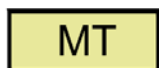


Yleinen pysäköintialue.



Katu.

Maa- ja metsätalousalueet



Maatalousalue.

4.4. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteen kehittymiseen, koska alueen rakennusoikeus säilyy lähes ennallaan.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos ei muuta yhdyskuntarakennetta, koska rakentamiselle osoitettava alue säilyy lähes ennallaan. Kaavamuutos on maa-kuntakaavan ja osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Palvelut

Kaava tukeutuu Mynämäen keskustan ja Asemanseudun olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutuminen lisää hieman alueen liikennettä. Kaavamuu-
toksella ei oleellisesti muuteta voimassa olevan kaavan katuverk-
koa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita tai
rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Tekninen huolto

Kaava-alue rajautuu kunnalliseen vesihuoltoverkostoon sekä säh-
könjakeluverkostoon. Vesihuollosta vastaa Mynämäen Vesihuolto
Oy ja sähkönjakelusta Caruna Oy. Alueen läpi kulkeva keskustaa-
jaman ja Asemanseudun välinen jätevesilinja sekä olemassa oleva
vesijohtoverkosto on huomioitu kaavassa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

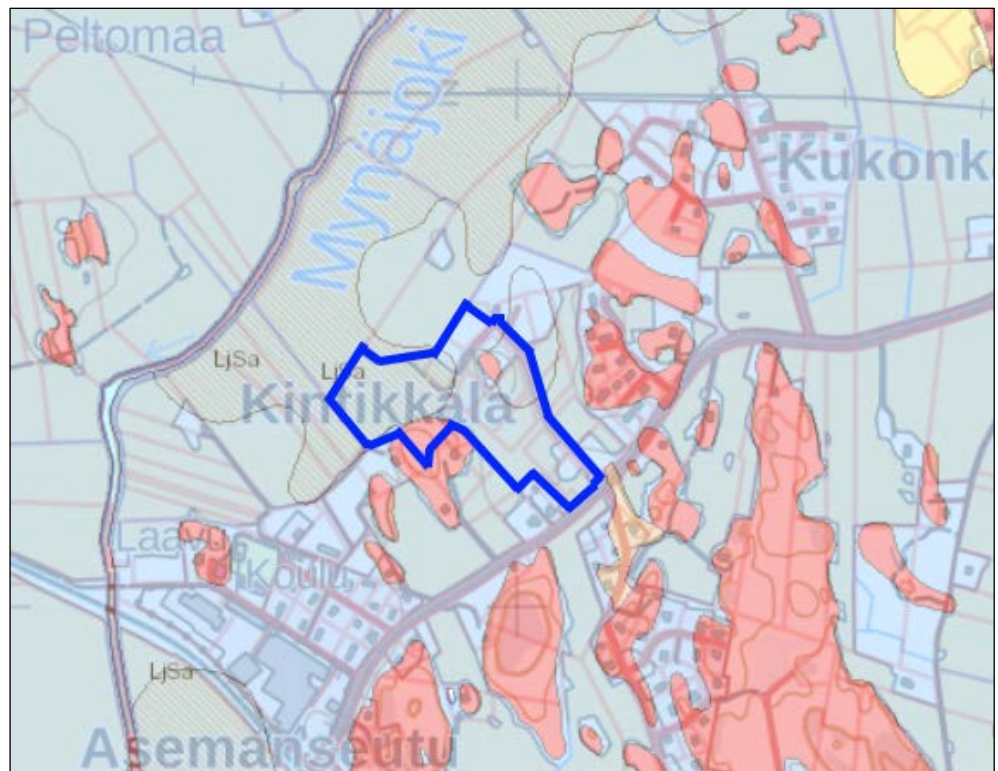
Kaavamuu-
toksella ei ole olennaista vaikutusta maisemarakentee-
seen tai luonnonoloihin, koska alueen rakentamiselle osoitetut alu-
eet säilyvät lähes ennallaan. Alueen länsiosan osoittaminen maa-
talousmaaksi pitää maiseman avoimena Mynäjoen maisemallisesti
arvokkaalle peltoalueelle.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista
vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin savimaata, missä rakenta-
minen vaatii pohjaolosuhteiden vahvistamista. Alueen länsipuolen
liejusavialue (maaperäkartassa LjSa) on osoitettu rakentamisen si-
jaan maatalousmaaksi.



Ote maaperäkartasta.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

4.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.6. Nimistö

Alueelle osoitetaan Kintikkalantie- ja Ihamäentie-nimiset kadut.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus, jossa on esitetty alueen Gadolin Älykylän hankesuunnitelma ja idealuonnos.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on kuulutuksella saanut lainvoiman.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Mynämäen kunta.

Turussa 25.1.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Jussi Jääoja
tekn.kand.